

IHR INVESTMENT- Ihre Vorsorge- wohnung



Bauherrenmodell Plus
186^{GRAD} WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD -
IHRE VORSORGEWOHNUNG
Graz / Gradnerstraße 186h

Bauherrenmodell Plus

186^{GRAD} WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD
Graz / Gradnerstraße 186h

GROSSNUTZENDARSTELLUNG*)

Kreditzeichner

50 / 1.526 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 199.541 - Haus H - 01 OG - Top 11

BAUPHASE (2020 - 2022)

Eigenaufwand

2020	26.212
2021	26.212
2022	22.936
	75.360

Steuerliches Ergebnis

2020	-17.693
2021	-12.910
2022	-8.460
	-39.063

75.360
Eigenaufwand vor Steuer

-19.532

Steuerrückfluss bei 50%
Progression

55.829

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen **)	88.139
Bankdarlehen gefördert ***)	36.042

FÖRDERPHASE (2023 - 2037)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ****)

376

pro Monat

4.517

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ****)

163

pro Monat

1.957

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2038)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

90.668

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

5.430

Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)

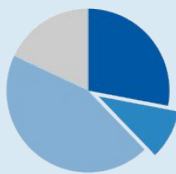
6,0 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

199.541

28% Eigenaufwand
10% Steuerrückfluss
44% Bankdarlehen
18% Bankdarlehen gefördert

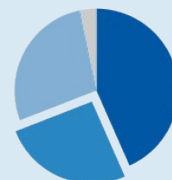


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -
2037

90.668

43% Eigenaufwand
26% Steuerrückfluss
28% Mieten bereinigt um Zinsaufwände
3% Zuschüsse



- *) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,50% Beratungshonorar
- **) Bankdarlehen in Höhe von EUR 88.139 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.10.2022, kalkulierter Zinssatz 1,90% p.a. ab 01.10.2022 zzgl. Spesen und Gebühren
- ***) Bankdarlehen gefördert in Höhe von EUR 36.042 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.10.2022. Kalkulierte Zinssätze, jeweils zzgl. Spesen und Gebühren: 2,00% p.a. ab 01.10.2022, 2,25% p.a. ab 01.01.2027, 2,50% p.a. ab 01.01.2031.
- ****) Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2023 - 2037. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2020.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

Bauherrenmodell Plus

186^{GRAD} WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD

Graz / Gradnerstraße 186h

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

50 / 1.526 EIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Zuschuss	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *)	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
	2020					-26.212		-26.212	-26.212
€	2021					-26.212	8.847	-17.366	-43.578
	2022	980	172	1.152	-2.402	-24.186	6.455	-17.731	-61.309
	2023	3.921	688	4.609	-9.609	-5.000	4.230	-770	-62.079
	2024	4.070	688	4.758	-9.609	-4.851	3.655	-1.196	-63.275
	2025	4.070	688	4.758	-9.609	-4.851	3.507	-1.344	-64.619
	2026	4.225	688	4.913	-9.609	-4.696	3.431	-1.265	-65.884
	2027	4.225	688	4.913	-9.646	-4.733	3.277	-1.455	-67.339
	2028	4.386	688	5.074	-9.646	-4.572	3.232	-1.341	-68.680
	2029	4.386	688	5.074	-9.646	-4.572	3.069	-1.503	-70.183
€	2030	4.552	688	5.240	-9.646	-4.406	2.985	-1.421	-71.604
	2031	4.552	688	5.240	-9.670	-4.429	2.816	-1.614	-73.218
	2032	4.725	516	5.241	-9.670	-4.428	2.749	-1.680	-74.897
	2033	4.725		4.725	-9.670	-4.944	2.570	-2.375	-77.272
	2034	4.905		4.905	-9.670	-4.765	2.475	-2.290	-79.562
	2035	4.905		4.905	-9.670	-4.765	2.288	-2.476	-82.038
	2036	5.091		5.091	-9.670	-4.578	-170	-4.748	-86.786
	2037	5.091		5.091	-7.249	-2.158	-1.724	-3.882	-90.668
	2038	5.430		5.430		5.430	-2.513	2.917	-87.751

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 688 p.a. (10 Jahre). Diese Zuschüsse reduzieren die steuerliche Bemessungsgrundlage.

***) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer.

****) angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2020

*****) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten MIT Berücksichtigung der Steuer.

*****) kumulierter Eigenaufwand nach Steuer

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

Bauherrenmodell Plus

186^{GRAD} WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD

Graz / Gradnerstraße 186h

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

50 / 1.526 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-17.693		-17.693	-17.693
2021				-12.910		-12.910	-30.603
2022	1.114	-134	980	-8.814	-627	-8.460	-39.063
2023	4.456	-535	3.921	-8.814	-2.417	-7.310	-46.373
2024	4.625	-555	4.070	-8.814	-2.270	-7.013	-53.386
2025	4.625	-555	4.070	-8.814	-2.119	-6.863	-60.249
2026	4.801	-576	4.225	-8.814	-1.966	-6.555	-66.804
2027	4.801	-576	4.225	-8.814	-1.875	-6.463	-73.267
2028	4.984	-598	4.386	-8.814	-1.710	-6.138	-79.405
2029	4.984	-598	4.386	-8.814	-1.541	-5.970	-85.375
2030	5.173	-621	4.552	-8.814	-1.370	-5.631	-91.006
2031	5.173	-621	4.552	-8.814	-1.236	-5.497	-96.504
2032	5.370	-644	4.725	-8.814	-1.050	-5.139	-101.643
2033	5.370	-644	4.725	-8.814	-861	-4.950	-106.593
2034	5.574	-669	4.905	-8.814	-668	-4.577	-111.169
2035	5.574	-669	4.905	-4.096	-470	339	-110.830
2036	5.785	-694	5.091	-1.376	-268	3.447	-107.383
2037	5.785	-694	5.091		-65	5.026	-102.357
2038	6.170	-740	5.430			5.430	-96.927

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von rd. EUR 4.456 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 3,80% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2024 (1,90% p.a. ab dem Jahr 2038). Es wird von Vollvermietung ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

**) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Nebenkosten (Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen, kurzfristige Leerstellungen, Zuführung zum Rücklagenkonto usw.) von 12,00% p.a. eingerechnet. Die angenommene Indexsteigerung der Nebenkosten beträgt 3,80% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2024 (1,90% p.a. ab dem Jahr 2038).

***) Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.10.2022 berechnet.

DER EFFEKT DURCH DIE 1/15-AfA

Durch die 1/15 AfA (Abschreibung der Investitionskosten auf 15 Jahre statt auf 67 Jahre) erhält der Investor 15 Jahre ein negatives steuerliches Ergebnis, welches mit anderen Einkünften gegengerechnet werden kann.

Darstellung: beschleunigte Abschreibung bei einer Steuerprogression von 50%

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
		Nettoeinnahmen			Nettoeinnahmen
		68.811			68.811
		minus Steuer			plus Steuer
		-18.924			25.621
		nach Steuer			nach Steuer
		49.887			94.432

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 44.545

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

Bauherrenmodell Plus

186^{GRAD} WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD

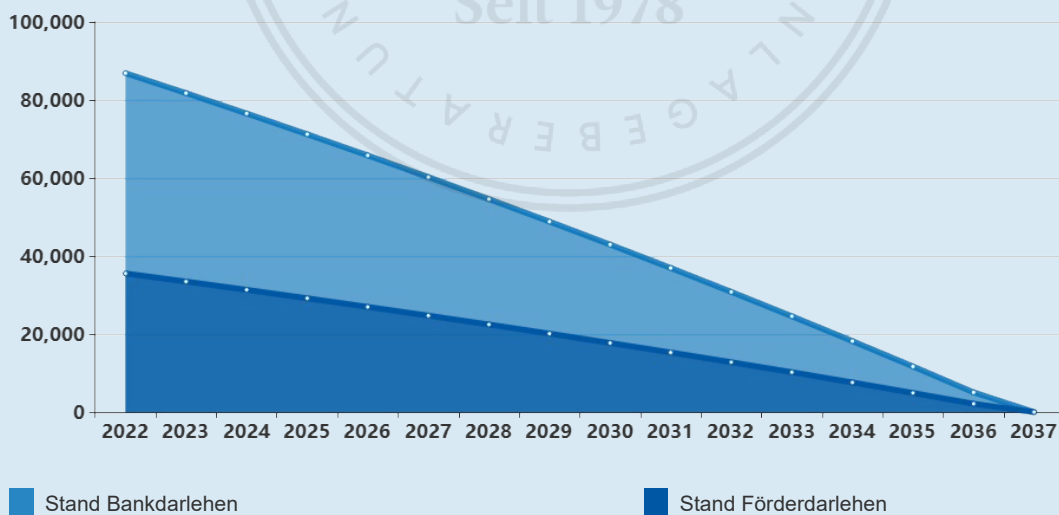
Graz / Gradnerstraße 186h

KREDITÜBERSICHT

50 / 1.526 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2020									
2021									
2022	1.263	439	1.702	86.876	512	188	701	35.529	2.402
2023	5.115	1.691	6.806	81.761	2.077	726	2.803	33.452	9.609
2024	5.219	1.588	6.806	76.542	2.121	682	2.803	31.331	9.609
2025	5.324	1.482	6.806	71.218	2.166	637	2.803	29.165	9.609
2026	5.431	1.375	6.806	65.787	2.212	591	2.803	26.954	9.609
2027	5.541	1.265	6.806	60.246	2.230	609	2.840	24.723	9.646
2028	5.653	1.153	6.806	54.593	2.283	557	2.840	22.440	9.646
2029	5.767	1.039	6.806	48.826	2.338	502	2.840	20.102	9.646
2030	5.883	923	6.806	42.942	2.393	447	2.840	17.709	9.646
2031	6.002	804	6.806	36.940	2.432	432	2.863	15.277	9.670
2032	6.123	683	6.806	30.817	2.496	368	2.863	12.782	9.670
2033	6.247	559	6.806	24.570	2.561	302	2.863	10.220	9.670
2034	6.373	433	6.806	18.197	2.629	235	2.863	7.591	9.670
2035	6.502	305	6.806	11.695	2.698	165	2.863	4.893	9.670
2036	6.633	173	6.806	5.062	2.769	94	2.863	2.124	9.670
2037	5.061	42	5.103		2.123	23	2.147		7.249
2038									

VERLAUF DARLEHENSSTÄNDE ÜBER LAUFZEIT



Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

Bauherrenmodell Plus

186^{GRAD} WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD

Graz / Gradnerstraße 186h

TOTALGEWINNBERECHNUNG

50 / 1.526 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-13.008		-13.008	-13.008
2021				-5.472		-5.472	-18.480
2022	1.163	-134	1.029	-983	-627	-580	-19.060
2023	4.653	-535	4.118	-1.999	-2.417	-298	-19.358
2024	4.741	-555	4.186	-1.999	-2.270	-82	-19.440
2025	4.831	-555	4.276	-1.999	-2.119	158	-19.282
2026	4.923	-576	4.347	-1.999	-1.966	382	-18.900
2027	5.016	-576	4.440	-1.999	-1.875	567	-18.333
2028	5.112	-598	4.514	-1.999	-1.710	805	-17.528
2029	5.209	-598	4.611	-1.999	-1.541	1.071	-16.457
2030	5.308	-621	4.687	-1.999	-1.370	1.319	-15.138
2031	5.409	-621	4.788	-1.999	-1.236	1.554	-13.584
2032	5.512	-644	4.867	-1.999	-1.050	1.818	-11.766
2033	5.616	-644	4.972	-1.999	-861	2.112	-9.654
2034	5.723	-669	5.054	-1.999	-668	2.388	-7.267
2035	5.832	-669	5.163	-1.999	-470	2.694	-4.572
2036	5.942	-694	5.248	-1.999	-268	2.982	-1.591
2037	6.055	-694	5.361	-1.999	-65	3.297	1.706

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 18. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von EUR 4.653 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,90% p.a ab dem Jahr 2024. Es wird von Vollvermietung ausgegangen.

**) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Nebenkosten (Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen, kurzfristige Leerstehungen, Zuführung zum Rücklagenkonto usw.) von 12,00% p.a. eingerechnet. Die angenommene Indexsteigerung der Nebenkosten beträgt 3,80% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2024 (1,90% p.a. ab dem Jahr 2038).

IFA | Institut für
Anlageberatung

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung und unter Zugrundlegung einer Normalabschreibung von 1,50% ergibt sich voraussichtlich im 18. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.



Haus H | TOP H11

1. OBERGESCHOSS

GESCHOSSPLAN

LAGEPLAN

WOHNFLÄCHE **40,49 m²**

BALKON **11,00 m²**

KELLERABTEIL **Nr. 4**

TG-STELLPLATZ **Nr. 74**

Planstand 22.01.2020
Flächen lt. Nutzwertgutachten

